

№	Дата заседания	Вопрос А СРО МСКИ	Обоснование А СРО МСКИ	Ответ Управления Росреестра
1	15.05.2017	Является ли обязательным документом Разрешение на строительство при подготовке технического плана на здание (жилой дом) при виде разрешенного использования земельного участка - дачное хозяйство	<p>в силу ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства. Понятие дачного участка установлено 66-ФЗ, а именно дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля). Согласно ч. 8 ст. 24 Закона № 218-ФЗ сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. Согласно ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная</p>	<p>В связи с тем, что на земельном участке с разрешенным использованием «дачное хозяйство» возможно возведение как жилого строения, так и объекта индивидуального жилищного строительства, полагаем, что разрешение на строительство является обязательным документом для подготовки технического плана на объект недвижимости – индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке с видом разрешенного использования «дачное хозяйство». Вместе с тем, отмечаем, что объект индивидуального жилищного строительства может быть создан исключительно на земельном участке, имеющем категорию земель «земли населенных пунктов».</p>

			<p>декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. Таким образом, полагаем, что в случае отсутствия проектной документации на ОКС, создаваемый/созданный на ЗУ для ведения дачного хозяйства, технический план можно подготовить на основании декларации, требования к которой утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" или технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013г.</p> <p>Таким образом, полагаем, что в случае отсутствия проектной документации на ОКС, создаваемый/созданный на ЗУ для ведения дачного хозяйства, технический план можно подготовить на основании декларации, требования к которой утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" или технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013г.</p>	
2	15.05.2017	<p>В ЕГРН содержатся ранее учтенные комплексы (сложные вещи, не ЕНК). В свидетельстве о ГРП указаны здания и сооружения с индивидуальными характеристиками каждого ОН. Сейчас требуется внести изменения в</p>	<p>Предлагаем следующий алгоритм:</p> <p>а) Подготовка Актов обследования на прекратившие существование объекты. Одновременная подача заявлений на прекращение ГКУ и на внесение изменений в ЕГРН в отношении Комплекса (исключение таких объектов из состава Комплекса). Основанием для внесения изменений в ЕГРН будут являться акты обследования</p> <p>б) Подготовка технического плана на отдельный объект, входящий в Комплекс. Документы, на основании которых составляется технический план должны соответствовать законодательству. Одновременно осуществляется подача</p>	<p>Управление согласно с позицией по ситуациям «а», «б».</p> <p>По ситуации «с»: задание необходимо выделить из состава Комплекса в ЕГРН (ГКН и ЕGRP), тех. план для ГКУ здания (содержащий сведения обо всех образованных помещениях для ГКУ) подготавливается на основании предусмотренных Требованиями (приказ МЭР №953) документов. Здание ставится на ГКУ – регистрация прав на здание не производится. Помещения ставятся на ГКУ –</p>

отдельные объекты из состава комплекса:
а) в связи с уничтожением некоторых ОН,
б) в связи с изменением характеристики,
в) в связи с желанием собственника здания, входящего в состав комплекса, сформировать помещения в здании и зарегистрировать на них право и т.п.
д) в связи с разделом на отдельные объекты недвижимости без проведения каких-либо строительных работ или выделе (аналогия способа образования раздел с сохранением исходного в измененных границах) нескольких объектов для передачи части объектов в собственность.

заявления на внесение изменений в Комплекс. Основанием для внесения изменений в ЕГРН будут являться технические планы.
с) **Вариант 1.** Необходимо выделить данное здание из состава Комплекса. При этом, в связи с тем, что технические паспорта БТИ не всегда составлялись на такие Комплексы, технический план может быть подготовлен на основании инвентаризационно-технической документация БТИ до 01.01.2013. При условии соответствия характеристик. Одновременно осуществляется подача заявления на внесение изменений в Комплекс и регистрацию здания. Основанием для внесения изменений в ЕГРН будут являться технические планы. После осуществления регистрации производится постановка на ГКУ помещений.
Вариант 2. Подготовка технических планов на помещения, постановка их в существующем здании. входящем в Комплекс. Внесение изменений в Комплекс с целью «добавления» объектов-помещений.
д) Подготовка технического плана на раздел Комплекса. Если реконструкция не была произведена, документ основания может быть инвентаризационно-техническая документация БТИ до 01.01.2013, при условии соответствия характеристик объектов, либо справка, уполномоченного органа на выдачу Разрешения на ввод об отсутствии необходимости получения Разрешения.

регистрация прав обязательно одновременно (с ГКУ помещений и в отношении всех образованных помещений). По ситуации «д»: ГКУ и ГРП осуществляются в отношении каждого ОН, тех. план для ГКУ отдельных ОН подготавливается на основании предусмотренных Требованиями (приказ МЭР №953) документов.

3	15.05.2017	<p>При подготовке технического плана на образование части (аренда помещений) в здании, надо ли прикладывать все планы этажей? Документ основания для составления технического плана?</p>	<p>В соответствии со ст. 8 218-ФЗ сведения о части объекта недвижимости вносятся в кадастр недвижимости и относятся к основным сведениям, в соответствии со ст. 14 государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации.</p> <p>Согласно п.2 Требований №953 технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.</p> <p>Согласно пункту 11 Требований №953 обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат следующие разделы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) общие сведения о кадастровых работах; 2) исходные данные; 3) характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении (в случаях, предусмотренных пунктом 9 Требований); 4) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе); 5) Чертеж (кроме случая подготовки технического плана в 	<p>При подготовке технического плана на образование части объекта недвижимости без <u>изменения других характеристик объекта</u>, возможно включать только те планы этажей, на которых осуществляется постановка части, документы основания, указанные в пункте 20 Требований №953 не включаются. В указанном случае кадастровый учет и регистрация проводится одновременно.</p>
---	------------	--	---	--

		<p>отношении помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса);</p> <p>6) План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса);</p> <p>7) Приложение.</p> <p>В соответствии с пунктом 46 Требований Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в графе "4" реквизита "2" раздела "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений (при их наличии), вступивших в законную силу судебных актов. Копии таких документов включаются в состав Приложения, за исключением случая представления технического плана объекта недвижимости для осуществления одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.</p> <p>На основании вышеизложенного, полагаем, что в случае подготовки технического плана на здание только с целью постановки на ГКУ части здания, без внесения в это здание изменений, в состав технического плана включаются только те планы этажей, на которых формируется часть. В этом случае также не включаются документы, предусмотренные пунктом 20 Требований №953, в связи с тем, что изменения по объекту недвижимости отсутствуют, в случае одновременного кадастрового учета и регистрации прав.</p>	
--	--	---	--

4	22.05.2017	Возможно ли на земельных участках земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом дачное хозяйство поставить и зарегистрировать в ЕГРН жилой дом, при наличии в техническом плане Разрешения на строительство?	Полагаем что возможно так как, понятие дачного участка установлено 66-ФЗ дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).	Нет, невозможно. См. 1 вопрос.
5	22.05.2017	Является ли нарушением порядка согласования границ земельного участка указание в извещении об опубликовании проведения собрания только кадастрового номера кадастрового квартала при наличии в ЕГРН кадастровых номеров смежных земельных участков?	<p>В соответствии с ч.9 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки. Кроме этого, СРО получен ответ Минэкономразвития №Д23и-1577 от 23.02.2017 (прилагается). Также прилагаем в качестве примера публикацию и Решение о приостановлении.</p> <p>Таким образом, полагаем возможным указывать только кадастровый квартал для смежных земельных участков.</p>	Полагаем, что в извещении (для опубликования) о проведении собрания о согласовании местоположения границ достаточно указания учетного номера кадастрового квартала.

6	29.05.2017	<p>Есть ли необходимость указывать в разделе технического плана "Описание местоположения объекта недвижимости" все контуры этажей (изменяющиеся контуры от подвала до последнего этажа), если заказчик кадастровых работ не заказывает 3D-модель объекта недвижимости?</p>	<p>Например, у многоквартирного дома высокой этажности контуров этажей за счет различной конфигурации балконов и лоджий может насчитываться более 10.</p> <p>В соответствии с п. 34 Приказа № 953 от 18.12.2015 г. в случае если здание имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций такого здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли.</p> <p>В указанном случае предлагаем указывать максимальный контур наземной части зданий.</p>	<p>При подготовке технического плана полагаем допустимым указывать максимальные проекции наземного, надземного и подземного контуров зданий.</p>
---	------------	--	---	--

7	29.05.2017	<p>По результатам обработки заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав от 24.04.2017 № 66/032/311/2017-1135, вынесено решение о приостановлении в связи с тем, что в составе межевого плана отсутствуют сведения об объектах недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке. При этом в Решении не указано, какие объекты недвижимости кадастровый инженер не указал. Аналогичные причины указаны в Решении о приостановлении 66/17-43007 от 16.05.2017 г.</p>	<p>В соответствии с Приказом Росреестра от 10.07.2015 N П/367 (ред. от 06.04.2016) "Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа" в настоящее время действующая XML схема межевого плана обозначена под номером 6. Согласно XML схеме сведения об объектах недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке, земельных участках, заполняются в реквизите «Сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельном участке» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» в разделе XML файла межевого плана <InnerCadastralNumbers> (ветка MP/Pakage/NewParsel/ObjectRealty). Данные реквизиты заполнены.</p>	<p>В данных межевых планах не указаны сооружения, находящиеся на земельных участках. Кадастровый инженер должен при подготовке технических планов использовать сведения ЕГРН. Рекомендуем для исключения подобных ситуаций получать сведения в виде КПП на условный квартал, в связи с тем, что возможны случаи, когда сооружения расположены не в одном кадастровом квартале.</p>
---	------------	--	--	--

8	29.05.2017	<p>Необходимо ли включение в состав технического плана раздела «План этажа (этажей); План здания, сооружения» при подготовке технического плана здания, а также документов оснований в связи с уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке.</p>	<p>В соответствии с п. 11 Приказа № 953 от 18.12.2015 г. обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежит раздел «План этажа (этажей); План здания, сооружения». В соответствии с п. 20 Приказа № 953 от 18.12.2015 г. сведения о здании, сооружении за исключением сведений о местоположении такого здания, сооружения на земельном участке указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации. Местоположение здания, сооружения на земельном участке определяется кадастровым инженером в ходе кадастровых работ. В указанном случае предлагаем не включать в состав технического плана раздел «План этажа (этажей); План здания, сооружения». Кроме того считаем, что т.к. в ходе кадастровых работ уточняется только местоположение здания, сооружения на земельном участке и не вносятся другие изменения в сведения о здании, сооружении, в состав технического плана не включаются: проектная документация, разрешение на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, технический паспорт и декларация.</p>	<p>При уточнении местоположения объекта недвижимости на земельном участке <u>без изменения иных характеристик объекта</u> включать планы этажей и документы предусмотренные пунктом 20 Требований №953 не требуется.</p>
9	29.05.2017	<p>Поступают обращения кадастровых инженеров о получении уведомлений о непредставлении актов согласования, при этом акты согласования отсутствуют в составе межевых планов (Приложение).</p>		<p>Кадастровым инженерам данные извещения направляются для уведомления о проведенном кадастровом учете. Акт согласования подлежит передаче при его наличии.</p>